



估价报告书

中证房地产评估造价集团有限公司
ZhongZheng Real Estate Appraisal & Engineering Cost Group Co.,Ltd.



扫描全能王 创建



房地产估价报告

估价项目名称：荆州市沙市区人民法院委托执行的吴世云与邓丰借款合同纠纷一案涉及的位于荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号房地产市场价格价值咨询评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：周大芳(3220100094) 黄修浩(4220160003)

报告出具日期：二〇二一年一月六日

估价报告编号：中证（荆州鉴）估字(2021)第0001号

(使用提示：①本报告未经本房地产估价机构书面同意，不得向除估价委托人和法律法规规定之外的第三方提供，报估价报告中的价值内涵和估价假设，本报告须完整使用；③本报告估价目的仅告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；②应阅读报告全文，请特别关注本为确定估价房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格，不适用于其它任何目的，如果估价目的变更，须另行估价)



二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师黄修浩、周大芳、估价人员向阳锋于2020年12月24日对估价对象进行了实地查看并拍照记录。现场勘察人员受专业知识尤其是估价委托人提供资料有限的限制，仅限于对估价对象外观和目前使用状况进行了观察，在条件许可下观察了建筑物内部、装修和设施，然而，估价人员未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘，也没有未测量建筑物结构和设备测验。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。

房地产估价师

注册证书号

签字

周大芳

3220100094

黄修浩

4220160003



二〇二一年一月六日



四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：荆州市沙市区人民法院

(二) 估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估证字 JS10016

法定代表人：王军

联系人及电话：黄修浩 13972129823

邮政编码：210003

(三) 估价对象

本次估价对象房屋建筑面积为 91.48 平方米、土地使用权面积未分摊。

1、 房地产基本状况

表 4-1 估价对象房地产基本状况

序号	名称	坐落	范围	规模 (m ²)	用途			权属
					规划	实际	设定	
1	邓丰、许春雷	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑 3 栋 7 门 3 楼 2 号	房屋及其占用范围内的土地和其他不动产。实物上由《住宅建筑规范》(GB 50368—2005) 及《关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》(国税发[2005]173 号) 规定的建筑(包括结构, 给排水系统、照明供电系统、燃气、防雷装置在内的电气等设施设备, 装饰装修)、建筑占用范围内的土地及外部环境(包括住宅间距、相邻关系, 合法享有的教育等公共服务设施, 道路交通, 绿地、人工景观等组成的室外环境)组成; 权益上由《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号) 第七十条规定的业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权以及对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利以及相应的国有建设用地使用权、合法享有的教育等公共服务设施的各项权益组成。	建筑面积 91.48 m ² 土地使用权面积未 分摊。	住宅	住宅	住宅	土地为国有 出让建设用 地使用权。

2、 房地产实物状况

(1) 土地实物状况

1) 座落、四至及土地级别



表 4-2 座落、四至及土地级别一览表

序号	名称	坐落	四至	土地级别
1	邓丰、许春雪	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	东临园林北路，北临明珠大道，南临荆沙大道，西临工农路。	/

2) 面积、形状、地形、地势、开发程度、容积率

表 4-3 面积、形状、地形、地势、开发程度、容积率一览表

序号	名称	土地使用权面积 (m ²)	形状	地势	开发程度
1	邓丰、许春雪	/	/	平坦	红线内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地红线内场地平整（有建筑物及其他地上定着物）

(2) 建筑物实物状况

1) 坐落、建筑规模、建筑结构、层数、用途及建成年限：

具体见下表。

表 4-4 建筑规模、建筑结构、层高、层数及建成年限表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	建筑结构	所在层次	用途	年限 (年)		
						建成年限	已使用年限	剩余年限
1	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	91.48	砖混	3/6	住宅	/	/	/

2) 设施设备及装饰装修：见下表。

表 4-5 设施设备、装饰装修表

序号	建筑物名称	装饰装修	设施设备	备注
1	邓丰、许春雪	/	给排水、宽带、燃气已进户	/

3) 空间布局及防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照：空间分区及各空间的交通流线较合理，见房产平面图；基本满足办公功能的需要，未发现明显的缺陷。

4) 维护情况和完损状况：

表 4-6 维护情况和完损状况表

序号	建筑物名称	现状	结构部分	装修部分	水电卫设施
1	邓丰、许春雪	现为住宅	地基基础有足够承载能力，承重构件、非承重墙完好牢固，屋面不渗漏，楼地面平整完好。	—	—

(3) 其他地上定着物实物状况

经估价人员现场查看，宗地内埋在地下管线、设施以及安装在建筑物中



的给排水等设备。

3、房地产权益状况

(1) 土地权益状况

表 4-7 土地使用权状况一览表

序号	使用人	座落	证号	发证机关	发证日期	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	分摊面积(m ²)
1	邓丰、许春雷	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	/	/	/	/	/	住宅	/	/	/

(2) 建筑物权益状况

1) 房屋所有权状况:

表 4-8 房屋所有权状况一览表

序号	房屋所有权人	座落	证号	发证机关	发证日期	房屋性质	建成年限(年)	产权来源	建筑面积(m ²)
1	邓丰、许春雷	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	沙 201303479	/	2013年3月27日	/	/	/	91.48

2) 房地产的其他权益状况

表 4-9 房地产权益状况一览表

序号	房屋所有权人	座落	租赁权	抵押权	其他特殊状况
1	邓丰、许春雷	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	/	/	/

(4) 其他地上定着物权益状况

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)第七十三条 建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

4、房地产区位状况

(1) 位置:

表 4-10 估价对象附近配套设施

序号	房屋所有权人	坐落	与相关场所距离			临街	楼层
1	邓丰、许春雷	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	距荆州体育中心 800 米	距荆州市图书馆 900 米	距吾悦广场 1000 米	荆沙大道	3/6

(2) 交通条件:



表 4-11 估价对象交通条件统计

序号	房屋所有权人	坐落	区域内主干道	区域内次干道	人流量、车流量	公交便捷度	交通管制	停车便捷度
1	邓丰、许春雪	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	荆沙大道	工农路	一般	27 等路	一般	一般

(3) (用地红线外) 外部配套设施: 区域内基础设施达到“六通”(通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气); 主要的公共服务设施见下表:

表 4-12 估价对象公共服务设施一览表

序号	房屋所有权人	坐落	周边公共设施	周边环境			
				自然环境	人文环境	治安状况	景观
1	邓丰、许春雪	荆州市沙市区东岳小区月季园玉棠苑3栋7门3楼2号	荆州体育中心	一般	一般	一般	一般

(四) 估价目的

为委托方办理执行的吴世云与邓丰借款合同纠纷一案提供该房地产于估价时点的市场价值咨询参考。

(五) 价值时点

价值时点为二〇二〇年十二月二十四日。

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日, 在形成估价结果过程中所采用的各种标准、依据均要在该时点有效; 由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化, 不同的价值时点其估价结果是不同的:

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 及《房地产估价理论与方法》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写): 在实际估价中, 通常是评估现在的价值, 一般将估价作业期内特别是实地查看估价对象期间的某个日期(原则上为完成估价对象实地查看之日) 确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2020 年 12 月 24 日, 因此, 本报告书的价值时点确定为 2020 年 12 月 24 日。

(六) 价值类型

价值类型: 房地产市场价值为房地产在价值时点的公开市场价值。

1、房地产: 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产(real estate, real property) 是指土地、建筑物及其他地上定着物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益。



产交易市场较为成熟的住宅房地产，即房地产成本的增加并不一定增加其价值；因此，尽管估价对象的各项成本数据较易获取，仍不宜采用成本法。

(3) 估价对象住宅房地产，荆州市沙市区城区同类房地产市场较为成熟，在市场上同一供需圈内的类似房地产近期买卖交易较活跃、交易实例较多，能收集到至少三宗成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例，通过建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整以及房地产状况调整后计算求出一个综合结果，作为比准价格。

(4) 估价对象为住宅房地产，荆州市沙市区城区同类房地产市场较为成熟，但在市场上同一供需圈内的类似房地产近期租赁交易不活跃、租赁实例不多，不能收集到三宗正常的交易实例，不能通过比较法求取客观租金而求取估价对象的净收益，故不宜采用收益法进行评估。

综合上述分析，本次评估估价对象采用比较法估价法，综合确定房地产市场价值。

比较法：就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例成交价格} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

式中：K₁：交易情况修正系数

K₂：市场状况调整系数

K₃：房地产状况调整系数（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整系数）

(十) 估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料，为达到估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法——比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产（房屋建筑面积为 91.48 平方米，土地使用权面积未分摊）在完整权利状态及满足各项假设限制条件下、于价值时点 2020 年 12 月 24 日的市场价值为



¥46.94 万元,大写人民币肆拾陆万玖仟肆佰元整,评估单价为 5131 元/平方米。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师

注册证书号

签 名

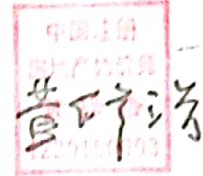
周大芳

3220100094



黄修浩

4220160003



(十二) 实地勘察日期

估价人员进入估价对象现场之日为二〇二〇年十二月二十四日,完成现场勘察之日为二〇二〇年十二月二十四日。

(十三) 估价作业日期

二〇二〇年十二月二十四日至二〇二一年一月六日。

(十四) 估价报告应用的有效期

在房地产市场未发生明显波动的前提下,本次估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为半年,即估价报告完成之后的一年内(本估价报告使用期限至二〇二二年一月五日),如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快,应重新评估。

(十五) 估价报告应用的限制

本报告估价目的仅为委托方办理执行的吴世云与邓丰借款合同纠纷一案提供市场价值咨询参考,不适用于其它任何目的。

报告使用者必须完整使用本估价报告。报告使用者应认真阅读本估价报告全文,另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。



估价对象区位示意图



区域位置图



详细位置图



估价对象实地查勘照片

